



Munich Personal RePEc Archive

Householders construction demand comparison for Latvia and European Union

Skribans, Valerijs

Riga Technical University

2009

Online at <https://mpra.ub.uni-muenchen.de/36059/>

MPRA Paper No. 36059, posted 19 Jan 2012 14:43 UTC

HOUSEHOLDERS CONSTRUCTION DEMAND COMPARISON FOR LATVIA AND EUROPEAN UNION

IEDZĪVOTĀJU BŪVNICĪBAS PIEPRASĪJUMA SALĪDZINĀŠANA LATVIJĀ UN EIROPAS SAVIENĪBĀ

V. Skribans

Atslēgas vārdi: būvniecības ekonomika, pieprasījums, dzīves apstākļi, nekustāmais īpašums, maksātspēja, kreditēšanas slodze

Ievads

Problēmas aktualitāte

Būvniecības produkcijas apjoms un tirgus struktūra ir atkarīga no tautsaimniecības attīstības. Ja ekonomiskā situācija valstī pasliktinās, nekavējoties samazinās mājokļu būvniecība, tai seko komerciālo, ražošanas un infrastruktūras objektu būvniecības samazinājums. Savukārt, ekonomiskajai situācijai uzlabojoties, vispirms būvniecības aktivizēšanās jūtama komerciālajos uzņēmumos, tad – ražošanas uzņēmumos un vienlaicīgi valsts un pašvaldību finansētajos infrastruktūras objektos. Pēc tam, palielinoties ienākumiem, sāk paplašināties arī mājokļu būvniecība. Šāda attīstības secība faktiski ir vērojama visās pasaules valstīs. Pēdējā laikā Latvijas būvniecība pārdzīvo būtiskas izmaiņas. Kopš 2002. gada nozarē ir vērojams pieaugums, kurš laikā no 2006. līdz 2007. gadam pārauga bumā. 2008. gads raksturojams, no vienas puses, ar buma turpinājumu pirmajā pusgadā un, no otras puses, ar strauju lejupslīdi otrajā pusgadā. 2009. gadā būvniecības apjomi samazinājās uz trešdaļu, salīdzinot ar iepriekšējo gadu. Strauja lejupslīde var izraisīt ilgstošu recesiju ne tikai būvniecības nozarē, bet arī visā tautsaimniecībā.

Būvniecības buma veidoja ilgstošs, nepārtraukts ekonomiskais pieaugums: iedzīvotāju ienākumi, labklājības līmenis pieauga, veidojās cerības uz turpmāku dzīves līmeņa pieaugumu. Līdz ar ekonomisko attīstību un dzīves līmeņa pieaugumu, esošais nekustamā īpašuma fonds palika mazs pieaugošajām tirgus prasībām. Ievērojot būvniecības procesa specifiku, tās ilgstošo raksturu, apmierināt pieaugošo pieprasījumu momentāni nebija iespējams. Līdz ar to bums izraisīja būvniecības produkcijas cenu pieaugumu. Buma laikā būvniecības izmaksas nebija pamatotas: algas būvniecībā bija tik lielas, ka darbinieki no pārējām nozarēm masveidā pārgāja strādāt būvniecības nozarē. Tas izraisīja kopējā algu līmeņa pieaugumu tautsaimniecībā. Tāpat buma laikā nozīmīgi samazinājās būvniecības produkcijas kvalitāte.

Lejupslīde norādīja visas šīs problēmas. Ja iepriekš bija iespējams palielināt nozares uzņēmumu peļņu vai likvidēt neefektīvas darbības zudumus, palielinot apgrozījumu, ceļot cenas utt., tad tagad šādā veidā palielināt nozares efektivitāti vairs nav iespējams. Tāpēc tagad būtiska nozīme ir būvniecības nozares efektivitātes paaugstināšanai, risinot problēmas, kas saistītas ar nozares pieprasījuma un piedāvājuma sabalansēšanu, nodrošināšanu ar darbaspēku, celtniecības jaudām un citiem resursiem, kā arī ar finansēšanu un kreditēšanu. Šis raksts ir veltīts iedzīvotāju būvniecības pieprasījuma analīzei.

Mērķis un uzdevumi

Ievērojot aktualitāti, šī raksta mērķis ir izpētīt iedzīvotāju būvniecības pieprasījumu Latvijā un salīdzināt to ar ES valstīm. Mērķa risināšanai ir izvirzīti sekojoši uzdevumi:

- salīdzināt Latvijas un ES dzīves apstākļi;
- noteikt un izpētīt uz būvniecības pieprasījumu ietekmējošus faktorus, t.sk. iedzīvotāju ienākumi un izdevumu struktūru; novērtēt iedzīvotāju spējas iegādāties būvniecības produkciju kreditā, novērtēt būvniecības produkcijas cenas atbilstību iedzīvotāju ienākumiem, ka arī izpētīt iedzīvotāju investīcijas iespējas nekustamā īpašumā tirgū.

1. Dzīves apstākļu analīze

Analizējot dzīvojamās platības segmentu, grūti pat pateikt, vai kādreiz Latvijā ir bijušas nodrošinātas visas vajadzības pēc dzīvojamās platības. Dzīvojamās platības fondu problēma Latvijā bija aktuāla vismaz pēdējos 50 gadus, un to pastiprināja pēdējie 10 faktiskās daudzdzīvokļu māju būvniecības dīkstāves gadi (2006. gadā uzbūvētās dzīvojamās platības kopapjoms tikai par 7% pārsniedza tās kopapjomu četros gados, no 2000. gada līdz 2003. gadam, ieskaitot). Dzīvojamās platības pieprasījuma nodrošinājuma problēmu pastiprināja arī sociālekonomiskās pārmaiņas valstī pēc neatkarības atjaunošanas un iestāšanās ES. Par svarīgākajām sociālekonomiskajām pārmaiņām var uzskatīt ne tikai politiskās situācijas maiņu, bet galvenais – cilvēku uzskatu maiņu attiecībā uz mājokļiem, vēlmju un vajadzību paplašināšanos. Latvijas iedzīvotājiem nav pieņemams tāds dzīvesveids, kāds ir Ķīnā, kur pilsētās ielānāti 8 kv.m dzīvojamās platības uz cilvēku. Nav pieņemams arī iepriekšējais padomju sistēmas dzīves standarts. Ir parādījušās vēlmes un vajadzības dzīvot Eiropas stilā. Esošais mājokļu fonds to nenodrošina. Līdz ar to var secināt, ka ar laiku Latvijas dzīvojamais fonds būtiski neatšķirsies no ES vidējā līmeņa. 1. tab. salīdzināti dzīvojamo fondu raksturojošie rādītāji attīstītajās ES valstīs un Latvijā.

1. tabula

Dzīves apstākļi *

	Iedzīvotāji mājoklī	Istabas uz cilvēku	Istabas mājoklī	Mājsaimniecības mājoklī
Spānija	3,3	1,5	4,8	1,395
Grieķija	3,0	1,3	3,9	1,204
Itālija	2,9	1,6	4,3	1,166
Francija	2,6	1,6	3,8	1,106
Austrija	2,6	1,2	3,2	1,069
Lielbritānija	2,5	2	5,1	0,957
Latvija	2,38	0,98	2,22	0,952
Somija	2,4	1,8	3,6	0,950
Nīderlande	2,5	1,7	4,1	0,939
Zviedrija	2,1	n/d	4,3	0,885
Īrija	3,3	1,6	5,3	0,852
Vācija	2,4	1,8	4,5	0,723

n/d - nav datu

* Šeit un tālāk, ja nav speciāli norādīts, autora aprēķini no Eurostat [1] un CSP [2] datiem.

Pirmais rādītājs 1. tab. ir cilvēku skaits mājoklī. Eiropā tas ir populārs rādītājs, bet Latvijā to lieto maz. Tabulā atspoguļotie dati par Latviju ir aprēķināti, pamatojoties uz mājokļu skaitu un iedzīvotāju skaitu. Šis rādītājs, no vienas puses, raksturo labklājību mājokļu jautājumā, bet, no otras puses, parāda valsts īpatnības. Tradicionālajās katoļu valstīs, valstīs ar lielām ģimenēm (Spānija, Itālija, Īrija), šis rādītājs ir lielāks par 3. Tas nozīmē, ka vidēji ģimenē ir vairāk nekā trīs cilvēki un visi dzīvo vienā mājoklī. Latvija ir tuva Vācijai, Somijai, Zviedrijai. Tāpēc var secināt, ka pēc šī rādītāja, ievērojot nacionālās īpatnības, mājokļu skaits Latvijā ir pietiekams.

Nākamais rādītājs atspoguļo istabu skaitu uz vienu iedzīvotāju. Šis rādītājs arī ir populārs Eiropā, bet gandrīz netiek lietots Latvijā. 1. tab. tas aprēķināts, pamatojoties uz datiem par iedzīvotāju skaitu un dzīvokļu sadalījumu pēc istabu skaita. Saprotams, jo lielāka ir vidējā ģimene, jo mazāks būs šis rādītājs (vienāda dzīvokļu fonda apstākļos). Pēc šī rādītāja Latvija būtiski atpaliek no pārējām Eiropas valstīm.

Līdzīga situācija ir ar nākamo rādītāju – istabu skaitu mājoklī. Latvijā dati par mājokļiem, kur dzīvokļos ir vairāk par trim istabām, apvienoti vienā uzskaites grupā. Tīrā tiek piedāvāti arī četru

istabu dzīvokļi, taču dzīvokļu ar piecām un vairāk istabām ir ļoti maz un to skaits ir statistiski nenozīmīgs. Svarīgi piebilst, ka dažās valstīs par istabām tiek uzskatītas tikai guļamistabas (un viesu guļamistabas), bet Latvijā to skaitā iekļauj arī viesistabas. Līdz ar to starpība, salīdzinot ar Eiropu, gan pēc istabu kopskaita dzīvoklī, gan pēc istabu skaita uz vienu iedzīvotāju, ir lielāka.

Parasti analizējot dzīves apstākļus netiek ņemts vērā radītājs - mājāsaimniecību vidējais skaits mājoklī. Autora skatījumā šis radītājs varētu papildināt analizēto. Ja pieņem, ka katra ģimene (mājāsaimniecība) vēlas dzīvot neatkarīgi no citām ģimenēm savā mājoklī, tad pēc šī radītāja, zinot mājāsaimniecību un mājokļu skaitu, būtu viegli novērtēt mājokļu un mājāsaimniecību disproporciju valstī. Autora skatījumā pēc šī radītāja Latvijā mājokļu skaits neatpaliek no ES līmeņa. Jāpiebilst, ka ES atsevišķās valstīs mājokļu skaits ir būtiski lielāks, nekā mājāsaimniecību skaits (Vācija, Īrija, Zviedrija). Tas varētu būt saistīts ar iedzīvotāju skaita samazināšanos dotajās valstīs, ar augsto dzīves līmeni un ar mājokļu pārprodukciju buma laikā. No otras puses, radītājs pasvītro, ka tādās valstīs kā Spānijā dažādas paaudzes ģimenes vēlas dzīvot kopīgi, ar to ir skaidrojams lielais vidējais ģimeņu skaits mājoklī un lielais istabu skaits mājoklī.

1. tab. secinājums ir tāds, ka Latvijā ir pietiekošs mājokļu skaits, bet mājokļu kvalitāte neatbilst mūsdienu prasībām. Sprotams, ka nav iespējams palielināt istabu skaitu uz vienu iedzīvotāju un vidējo istabu skaitu dzīvoklī, nepalielinot mājokļu skaitu. Pieaugot mājokļu skaitam, tirgū parādās lieki mājokļi, un kuri no tiem būs lieki – jaunuzbūvētie vai senāk būvētie, nosaka iedzīvotāju maksātspēja. Lieko mājokļu problēma būtiski ietekmēs gan nekustāmā īpašuma tirgu, gan būvniecības nozari.

2. Būvniecības pieprasījuma ietekmējošie faktori

Būvniecības pieprasījumu ietekmējošās iedzīvotāju maksātspējas apskatīšanu sāksim ar iedzīvotāju ieņēmumu dinamikas analīzi, kura atsevišķām ES valstīm ir atspoguļota 2. tab.

2. tabula

Iedzīvotāju ieņēmumu dinamika		2001	2002	2003	2004	2005	2006
Somija	Tīrais vidējais ienākums uz cilvēku, eiro/mēn.	801	803	842	869	864	914
	Ienākuma izmaiņas, %	105	100	105	103	99	106
	Cenu izmaiņas, %	102	105	107	109	112	114
	Reālie ienākumi, eiro/mēn.	821	767	823	816	759	837
Latvija	Tīrais vidējais ienākums uz cilvēku, eiro/mēn.	193	208	218	237	250	307
	Ienākuma izmaiņas, %	106	108	105	109	106	123
	Cenu izmaiņas, %	103	102	103	106	107	107
	Reālie ienākumi	198	220	223	244	247	356
Lielbritānija	Tīrais vidējais ienākums uz cilvēku, eiro/mēn.	982	1092	922	1014	1125	1223
	Ienākuma izmaiņas, %	116	111	84	110	111	109
	Cenu izmaiņas, %	105	109	112	113	115	117
	Reālie ienākumi, eiro/mēn.	1087	1116	671	981	1080	1124

No 2. tab. izriet, ka kopš 2000. gada aug ne tikai vidējā darba alga, bet arī reālā darba samaksa. Ņemot vērā apstākli, ka Latvijā, Lielbritānijā un citās atsevišķās ES valstīs algas izmaksā nacionālajā valūtā, bet vairākumā ES valstu – eiro valūtā, redzams, ka atsevišķos gados iedzīvotāju vidējie vai reālie ienākumi samazinās. Tas varētu būt saistīts ne tik ar algu izmaiņām, cik ar valūtas kursu svārstībām. Tā, piemēram, Latvijā, 2005. gadā, uzreiz pēc iestāšanās ES, nominālas algas pieauga, bet reālās algas bija gandrīz tādas pašas kā gadu iepriekš. Tas bija saistīts ar to, ka laikā no 2004. gadā novembra –

decembrim Latvijas lata kurss salīdzinot ar eiro pazaudēja aptuveni 10% no savas vērtības. Tas gandrīz neietekmēja 2004. gada algas, bet atspoguļojās 2005. gadā. Kopš tā laika lats ir piesaistīts eiro.

2. tab. dati ir svarīgi, jo, tika izvirzīta hipotēze, ka ilgstošā reālā ienākuma pieauguma apstākļos iedzīvotāji stimulē ievērojamu būvniecības pieaugumu. Ienākumu pieauguma pirmajos gados iedzīvotāji paaugstina savas pašreizējās dzīves kvalitātes līmeni: maina pārtikas kvalitāti, vairāk lieto sadzīves priekšmetus. Kad ir panākts piesātinājums un tiek uzkrāta noteikta naudas summa, iedzīvotāji uzlabo arī savu mājokli. Šī hipotēze ir analizēta 3. tab., kurā ir atspoguļota iedzīvotāju izdevumu struktūra atsevišķās ES valstīs.

3. tabula

Iedzīvotāju izdevumu struktūra

	Vidējās mājsaimniecības izmaksas, Euro gadā	Mājokļu izmaksu īpatsvars	Remonta izmaksu īpatsvars	Mājokļa īres izmaksu īpatsvars	Īrei alternatīvo izmaksu īpatsvars
Norvēģija	40 328	18,7%	4,3%	2,2%	8,2%
Lielbritānija	34 859	24,5%	1,4%	5,0%	14,5%
Kipra	30 856	20,2%	1,0%	2,2%	12,8%
Zviedrija	29 885	28,5%	1,8%	9,3%	12,9%
Somija	29 705	26,4%	n/d	4,9%	17,4%
ES (27 valstis)	24 447	32,5%	1,9%	5,3%	16,5%
Spānija	23 682	36,8%	0,9%	2,1%	27,8%
Latvija	5 981	12,2%	1,2%	0,5%	27,5%

n/d - nav datu

No 3. tab. ir redzams, ka Latvijā, salīdzinot ar pārējām ES valstīm, ir ļoti zemi mājsaimniecību izdevumi. Tas saistīts arī ar zemiem ienākumiem. Piemēram, ja Latvijas iedzīvotāju ienākumi atpaliek no Somijas gandrīz 3 reizes un no Lielbritānijas – 4, tad mājsaimniecību izdevumi no šīm pašām valstīm atpaliek attiecīgi 5 un 6 reizes. Līdz ar to iedzīvotāju būvniecības pieprasījums Latvijā ir stipri ierobežots.

Papildus 3. tab. dati varētu raksturot iedzīvotāju tiešo pieprasījumu mājokļa uzturēšanas un remonta segmentā. Ja mēs runājam par mājokļu izmaksām, tad tajās arī ir iekļautas izmaksas ūdenim, kurināmam utt. Tas pilnībā neraksturo iedzīvotāju būvniecības pieprasījumu, svarīgāk ir izdalīt remonta izmaksas, kas ir izdarīts 3. tab. Ir redzams, ka mājokļa uzturēšanas izmaksu īpatsvars mājsaimniecībām Latvijā ir vairāk nekā divas reizes zemāks nekā ES, bet remonta izmaksu īpatsvars ir salīdzināms ar atsevišķām ES valstīm, piemēram, ar Spāniju un Lielbritāniju. Tas varētu nozīmēt, ka palielināt būvniecības pieprasījumu remontdarbu segmentā uz iedzīvotāju rēķina būtu ļoti problemātiski.

3. tab. analīzes nobeigumā ir atspoguļoti izmaksu īpatsvari mājokļa īrei un īrei alternatīvām izmaksām. Šīs divas kolonnas arī varētu raksturotu pieprasījumu pēc būvniecības produkcijas. Ja īres maksa ir lielāka nekā tās alternatīvās izmaksas, tad iedzīvotājiem ir izdevīgāk iegadāties mājokli, kļūt par īpašnieku un nemaksāt īres maksu. Tādos apstākļos aug pieprasījums pēc mājokļiem, palielinās būvniecības pieprasījums. Bet mūsu apstākļos mājokļu īres maksa ir 2-3 reizes zemāka nekā alternatīvie izdevumi, līdz ar to, īrēt mājokli ES ir izdevīgāk. No šī viedokļa būvniecības produkcijas pieprasījuma pieaugums arī nav paredzams. Jāpiebilst, ka Latvijā mājokļu īres īpatsvars ir tik zems, jo to statistiski uzskata nevis par īres maksu, bet par maksu namu pārvaldei par mājokļa apkalpošanu. Reālas īres maksas varētu būt salīdzināmas ar pārējām valstīm, kas ievērojami palielinātu arī mājokļu izmaksu īpatsvaru mājsaimniecības budžetā.

Īslaicīgā periodā būvniecības pieprasījumu var ietekmēt arī iespēja iegādāties mājokli uz kredīta. Kredītu pieejamība var mainīt iedzīvotāju rīcību: viņi nevis uzkrāj līdzekļus, lai iegādātos mājokli, bet iegādājas mājokli uz kredīta un pēc tam ar kārtējiem maksājumiem sedz tā vērtību. Ar kredīta palīdzību mājokli var iegūt ātrāk nekā bez kredīta. Svarīgi atzīmēt: ekonomikā par ilgstošu uzskata periodu, kāds nepieciešams ražošanas jaudu paplašināšanai (rūpnīcu būvēšanai), turpretī būvniecības ekonomikā un nekustamā īpašuma tirgū ar ilgstošu periodu saprot laiku, kas ir ekvivalents ēku kalpošanas laikam, vai ne mazāks kā 50 gadi. Visi periodi, kas ir īsāki par šo laiku, vērtējami kā īslaicīgi. Īslaicīgākos periodos (5 – 10 gadi) tirgū varētu būt novērojamas dažādas parādības, mājokļus varētu vispār nebūvēt (būvēt statistiski nenozīmīgu skaitu, kā Latvijā 1992. – 2000. gadā), kompensējot to daudzumu nākamajā īslaicīgajā periodā. Savukārt ilgstošā periodā minētajai parādībai nebūs nekādu ekonomisko sekas. Ja kredīvēšanas sistēma valstī darbojas vairākus gadus, ilgstošā periodā tā būvniecības pieprasījumu būtiski neietekmēs. Ja kredīvēšanas sistēma tikko sāk funkcionēt, tā būvniecības pieprasījumu un nekustamā īpašuma tirgu var būtiski ietekmēt. Latvijā mājokļu kredīvēšanas sistēma attīstījās ļoti ātri laikā no 2000. līdz 2007. gadam, un tagad sabiedrībā plašāk un plašāk diskutē, ka iedzīvotāju uzņemtās kredītsaistības neatbilst iedzīvotāju ienākumiem. 4. tab. Latvijas iedzīvotāju kredītsaistības ir salīdzinātas ar atsevišķām ES valstīm dažādos gados.

4. tabula

Kredīvēšanas slodze

	2002		2004	
	Mājsaimniecībām izsniegti kredīti, milj. Euro	Uz tūkst. iedz.	Mājsaimniecībām izsniegti kredīti, milj. Euro	Uz tūkst. iedz.
Lielbritānija	1 054 468	17,81	1 249 230	20,93
Īrija	43 416	11,13	73 120	18,15
Zviedrija	82 175	9,22	107 975	12,03
Vācija	725 137	8,80	762 407	9,24
ES (25 valstis)	3 289 836	7,23	3 969 728	8,64
Somija	30 952	5,96	41 231	7,90
Igaunija	593	0,44	1 500	1,11
Latvija	397	0,17	1 345	0,58
Lietuva	211	0,06	999	0,29
Polija	5 015	0,13	8 486	0,22

Runājot par Latvijas iedzīvotāju kredītslodzi, līdz 2009. gada maijam mājsaimniecībām izsniegto kredītu apjoms kopš 2004. gada pieauga vairāk nekā 10 reizes, sasniedza skaitli 14 111 milj. eiro jeb 6,19 tūkst. eiro uz iedzīvotāju. No 4. tab. ir redzams, ka laika posmā no 2002. līdz 2004. gadam Latvijas kredīvēšanas sistēma bija tikai attīstības stadijā, tā auga aptuveni divas reizes katru gadu. Attīstītākajās valstīs šajā laikā, piemēram, Lielbritānijā, pieaugums bija aptuveni 8% gadā. Diemžēl kredīvēšanas slodzes statistiku visām ES valstīm var sameklēt tikai līdz 2004. gadam. Dati par nākošiem gadiem ir pieejami tikai atsevišķām ES valstīm.

Ja salīdzinām 2009. gada Latvijas kredītslodzi uz cilvēku ar Somijas kredītslodzi 2002. gadā, redzams, kā tās ir vienādā līmenī. Bet, ja salīdzinām iedzīvotāju ieņēmumus minētajos periodos, tad redzams, ka Somijā ienākumu līmenis ir būtiski lielāks. Varētu būt, ka Somijas piemērs nav īpaši labs, jo Somija pēc kredīvēšanas līmeņa nedaudz atpaliek no ES vidējā līmeņa, tāpēc autors 5. tab. salīdzināja kredītu un algu apjomu attiecību arī citās ES valstīs.

Kredītu un algu attiecība ir maz lietots radītājs ekonomikas analīzē. Tāpēc autors grib atkārtot, ka tas norāda, cik daudz reizes kredīta apjoms pārsniedz mēneša algas līmeni. No 5. tab. ir redzams, ka kredīta apjoms reti pārsniedz divu gadu algu, t.i. algu 24 mēnešu laikā. Šis radītājs ir ļoti vienkāršs, bet tomēr ļoti derīgs. Zinot vidējo algas līmeni un šo koeficientu ir iespējams aprēķināt, cik iedzīvotāji ir spējīgi maksāt par dzīvokļiem. Piemēram, pie algas vidējā līmeņa 385 Ls un koeficienta 16 (kas ir

aprēķināts Latvijā uz 2009. gada sākumu), iespējamais kredīts varētu būt 6,16 tūkst. Ls, ievērojot, ka kredīts parasti nav lielāks par 70% no pirkuma summas, tad pirkums varētu būt ap 8,8 tūkst. Ls. Šī koeficienta derīgumu var apstiprināt ar ekonomiskām, kvantitatīvām metodēm, autoram par to ir izveidots atsevišķs pētījums[3], tāpēc šajā pētījumā tam vairs netiek piesaistīta uzmanība.

5. tabula

Kredīta un algas attiecība				
	2001	2002	2003	2004
Nīderlande	22,2	17,4	24,8	29,1
Itālija	16,0	15,8	22,6	24,7
Lielbritānija	14,8	16,0	27,9	21,3
Portugāle	17,2	19,2	19,6	20,6
Spānija	10,3	12,3	14,0	17,0
Luksemburga	11,6	12,5	15,8	16,1
Francija	6,7	7,0	7,4	11,9
Vācija	9,6	10,4	11,3	11,3
Somija	6,4	7,8	8,3	9,7
Austrija	6,9	8,4	8,8	7,8
Latvija	0,5	0,8	1,4	2,4

Latvijā 2009. gada sākumā kredītu un algu attiecības koeficients bija 16 - 17,4, kas ir būtiski lielāks nekā Vācijā vai Francijā, apmēram Spānijas līmenī, bet mazāk nekā Itālijā, Lielbritānijā. Šī koeficienta attīstība 2009. gadā ir paredzama sekojoša: gada sākumā kredītu izsniegšana (ņemšana) tiek apturēta, kredītsaistības neaug. Sakarā ar krīzi iedzīvotāju ienākumi varētu mazināties, līdz ar to, koeficients varētu pieaugt. Secinājums varētu būt sekojošs: palielināt būvniecības apjomus, palielinot iedzīvotāju kredītsaistības, būtu ļoti problemātiski.

Nākamais svarīgais faktors, kurš īslaicīgākā periodā ietekmē būvniecības apjomus, ir spekulācija nekustamā īpašuma tirgū. Bez ekonomiski pamatotiem iemesliem, pieaugot mājokļu cenām, kā arī jebkura veida ēku cenām, ēku un mājokļu būvēšanas bizness kļūst ļoti rentabls, peļņu nesošs. Ja to ļauj ražošanas faktori, bizness šajā sfērā paplašināsies, būvniecības apjomi strauji augs. Ja uzbūvē ļoti daudz ēku, līdz tirgus piesātinājuma līmenim, tad cenas krītas, būvniecības biznesa rentabilitāte samazinās, būvniecības apjomi sašaurinās. Dzīvokļu cenu līmenis nekustamā īpašumā tirgū atsevišķām ES valstīm 2008. gada beigās ir atspoguļots 6. tab.

6. tabula

Nekustamā īpašuma dati				
Valsts	Reģions	Cenas, eiro/ m² [4]	Dzīvokļa cenas un īres maksas attiecība	1 m² cenas un algas attiecība
Lietuva	Vilnius	1 571	27	n/d
Latvija	Rīga	1 669	23	10,5
Kipra	Nicosia	1 717	29	n/d
Igaunija	Tallinn	1 789	23	n/d
Portugāle	Lisbon	2 201	n/d	6,8
Vācija	Frankfurt	3 355	21	4,2
Spānija	Madrid	4 318	27	9,1
Somija	Helsinki	6 397	27	7,6
UK	London	15 800	24	14,1

n/d - nav datu

Analizējot 6. tab. datus, svarīgi piebilst, ka cenas ir salīdzinātas un rēķinātas vidējām dzīvoklim - 120m² platība pilsētas prestižajā rajonā (pārsvārā centrā), un tās norada uz dzīvokļu cenu augšējo robežu. Cita veida dzīvokļiem citās vietās cenas varētu būtiski atšķirties, tā, piemēram, Latvijā tipveida dzīvokļu cena ir ap 490 - 530 eiro/m², kas ir trīs reizes mazāk nekā salīdzinājumā iekļautajam dzīvoklim.

6. tab. ir redzams, ka Latvijā dzīvojamās platības cenas ir augstākas nekā Portugālē, gandrīz sasniedz Vācijas (Frankfurt) līmeņus, bet ir zemākas nekā Spānijā, Somijā, un Lielbritānijā. Dzīvokļa cenas un īres maksas attiecība norāda, cik gadus jāmaksā īres maksa, lai izmaksu apjoms būtu ekvivalents dzīvokļa cenai (salīdzināts dzīvoklis 120 m² platībā). Šis rādītājs ir apmēram vienā līmenī salīdzinātajām valstīm un ir vienāds 25 - 30 gadiem. Ja pieņemam, ka ēku kalpošanas laiks ir virs 50 gadiem, tad redzams, ka ir izdevīgāk pirkt dzīvokļus, nekā tos īrēt, un tas ir aktuāli visām valstīm. Diemžēl iegādāties dzīvokli visiem nav iespējams finansiālo problēmu dēļ.

Autors piedāvā analizēt dzīvojamās platības pieejamību salīdzinājumā ar atalgojuma līmeni valstī. 6. tab. ir atspoguļota dzīvojamās platības kvadrātmetra cenas un mēneša algas attiecība, tā parāda, cik mēnešus jāstrādā vidējam valsts iedzīvotājam, lai iegādātos dzīvojamās platības vienu kvadrātmetru. Mūsu gadījumā salīdzināti diezgan dārgi dzīvokļi Rīgas centrā, un no šī salīdzinājuma izriet, ka Latvijā šis rādītājs ir vairāk nekā 10 mēneši. Tas ir viens no lielākajiem rādītājiem ES, lielāks ir tikai Lielbritānijā, Londonā, kur dzīvojamās platības cena ir gandrīz 3 reizes lielāka nekā vidējā ES. Tas liecina par dzīvojamās platības cenu un algu nesabalansētību Latvijā.

Īslaicīgā periodā cenu svārstības nekustamā īpašuma tirgū un būvniecības nozarē jāatdala no ilgstošā cenu pieauguma, kas atsevišķām ES valstīm ir izdarīts 7. tab.

7. tabula

Nekustamā īpašuma cenu dinamika [4]

	Cenu izmaiņas gada laikā, %	Cenu izmaiņas 5 gadu laikā, %	Cenu izmaiņas 10 gadu laikā, %
Norvēģija	4	42	104
Itālija	3	30	77
Vācija	1	4	4
Polija	-6	95	n/d
Spānija	-8	21	130
Īrija	-13	11	74
Lietuva	-29	84	115
Igaunija	-36	25	209
Latvija	-59	41	n/d

n/d - nav datu

7. tab. ir salīdzinātas nekustamā īpašuma cenu svārstības 2009. gadā vidū. Ir redzams, ka Latvija ir līderis pēc nekustamā īpašuma cenu samazinājuma pēdējā gada laikā. Bet, ja salīdzinām piecu gadu laikā (2004. – 2009.g.), tad cenas uz nekustamo īpašumu pieauga virs 40%, nodrošinot tās īpašniekiem ap 8% peļņu gada laikā. Lietuvā un Polijā šis pieaugums bija būtiski lielāks. ES par normālu peļņas normu uzskatāms procents, kas ir nedaudz lielāks nekā banku piedāvātais procents. 8 - 10% ir uzskatāma par labu rentabilitāti, līdz ar to, desmit gadu laikā, lai attaisnotu investīcijas nekustamajā īpašumā, nekustamā īpašuma cenām jāaug vismaz par 100%. Atsevišķās valstīs tas izpildās, atsevišķās – neizpildās. 7. tab. ir redzams, ka ievērojot 2008.-2009. gada krīzi, desmit gadu laikā šim pieaugumam nav tuvs tikai Vācijas rādītājs. Runājot par Vācijas paradoks, var teikt, ka tas ir Vācijas nekustamā īpašuma un būvniecības 1995. - 2000. gadu buma sekas. Apvienojot vienā valstī VFR un VDR, Vācijā sākās celtniecības bums, kura rezultātā parādījās daudz nevajadzīgo dzīvokļu, ēku utt. Jaunuzbūvētās ēkas sāka konkurēt ar senāk uzbūvētajām. Rezultātā cenas nekustamajam īpašumam Vācijā neauga, bet ievērojot inflācijas procesus, naudas vērtības samazināšanu, reālās nekustamā īpašuma cenas samazinājās. Iespējams, ka šis liktenis gaidāms visās valstīs, kur novērots nekustamā

Īpašuma fonda pārpalikums. Bet attīstoties pakāpeniski, kā Itālija, Norvēģija, Spānija vidējais ienākums, ieguldot nekustamajā īpašumā, ir iespējams.

Tā kā nekustamā īpašuma cena, pieprasījums pēc nekustamā īpašuma un to būvniecība ir savstarpēji saistīti, tos ietekmē vieni un tie paši faktori, kuri tika minēti iepriekš. Nebija minēts tikai inflācijas faktors, kurš ietekmē gan cenas, gan nekustamā īpašuma pieprasījumu. Stabils politiskos apstākļos inflācijas gadījumā ieguldījumi nekustamajā īpašumā ir viens no labākajiem bagātības saglabāšanas veidiem. Nekustamais īpašums aizsargā naudu no inflācijas. Šis fakts ir reti minēts ekonomiskajās teorijas grāmatās, bet tagad to izmanto gandrīz katrā Austrumeiropas valstī. Inflāciju un tās dinamiku raksturo patēriņa cenu indekss, dati par to līmenī ES ir atspoguļoti 1. att.



	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Latvija	8,1	4,3	2,1	2,6	2,5	2,0	2,9	6,2	6,9	6,6	10,1	15,3
Lietuva	10,3	5,4	1,5	1,1	1,6	0,3	-1,1	1,2	2,7	3,8	5,8	11,1
Igaunija	9,3	8,8	3,1	3,9	5,6	3,6	1,4	3,0	4,1	4,4	6,7	10,6
Polija	15,0	11,8	7,2	10,1	5,3	1,9	0,7	3,6	2,2	1,3	2,6	4,2
Somija	1,2	1,3	1,3	2,9	2,7	2,0	1,3	0,1	0,8	1,3	1,6	3,9
Eiropa valstis	1,6	1,1	1,1	2,1	2,3	2,2	2,1	2,1	2,2	2,2	2,1	3,3
Vācija	1,5	0,6	0,6	1,4	1,9	1,4	1,0	1,8	1,9	1,8	2,3	2,8

1. att. Inflācijas līmeni ES.

Fig.1 Inflation level in EU.

1. attēlā ir redzams, ka ES zemākā inflācija ir novērojama Francijā un Vācijā, nedaudz lielāk inflācija ir Lielbritānijā, Itālijā, Zviedrijā un Norvēģijā. Inflācijas vidējais līmenis ir Somijai, Polijai, Spānijai, Grieķijai. Beļģijā, Čehijā un Slovēnijā ir paaugstinātā inflācija. Baltijas valstīs, Ungārijā, Rumānijā un Islandē inflācija ir apdraudoši augstā. 2008. gadā Latvija bija otru gadu pēc kārtas ES inflācijas tempu līderis. Iepriekš tika parādīts, ka būvniecības apjomi tajā pašā laikā sāka palielināties. Svarīgi atzīmēt, ka 2009. gadā inflācija Latvijā sāka mazināties, bet būvniecības apjomi sāka mazināties jau 2008. gadā. Īslaicīgākā periodā Latvijā nekustamā īpašuma cenas mazinājās kopā līdz ar pieaugošo inflāciju, kas iet pret visām teorijām. Bet tas ir skaidrojams ar pārmērīgu nekustamā īpašuma cenu pieaugumu iepriekšējā īslaicīgākā periodā, un tās korekciju līdz līdzsvarota līmeņa.

Secinājumi

Salīdzinot Latvijas un ES nekustamo īpašumu ir secināts, ka mājokļu skaits uz iedzīvotāju un uz māsaimniecību Latvijā ir pietiekams. Bet istabu skaits uz iedzīvotāju un istabu skaits mājoklī būtiski atpaliek no pārējām Eiropas valstīm. Nav iespējams palielināt istabu skaitu vai vidējo istabu skaitu dzīvoklī, nepalielinot mājokļu skaitu. Pieaugot mājokļu skaitam, tirgū parādīsies lieki mājokļi, un kuri

no tiem būs lieki - jaunuzbūvētie vai senāk būvētie, nosaka iedzīvotāju maksātspēja. Latvijas iedzīvotāju ienākumi atpaliek no ES attīstītām valstīm 3-4 reizes, bet mājāsaimniecību izdevumi būvniecības produkcijas iegādei atpaliek 5-6 reizes. Līdz ar to iedzīvotāju būvniecības pieprasījums Latvijā ir stipri ierobežots, palielināt būvniecības pieprasījumu remontdarbu segmentā uz iedzīvotāju rēķina arī ir problemātiski. Ievērojot algu starpību, Latvijas iedzīvotāju kredītsaistības ir lielāk nekā ES, līdz ar ko iespējas palielināt būvniecības apjomus, palielinot iedzīvotāju kredītsaistības, ir ierobežotas.

Neskatoties uz šiem negatīviem attīstības tendencēm, neskatoties uz krīzi, ilgstošā periodā ieguldījumi nekustamajā īpašumā paliek ka viens no labākajiem bagātības saglabāšanas veidiem, nesot tās īpašniekiem peļņu ap 8% gadā, kas attīstās ES valstīs ir lielāk nekā divas reizes nekā inflācijas līmenis.

Literatūra

1. Eurostat datu baze, pieejama <http://epp.eurostat.ec.europa.eu/> apskatīts 2009.31. augusta
2. LR Centrālās statistikas pārvaldes datu baze, pieejama <http://www.csb.gov.lv/> apskatīts 2009.31. augusta
3. Skribans V. Modeling crediting volume by using the system dynamic method. R.: Humanities and social sciences: Latvia 4(57)/2008.- 114-123. lpp.
4. Pieejams <http://www.globalpropertyguide.com/> apskatīts 2009.31. augusta
5. LR Ekonomikas ministrijas mājas lapa, pieejama <http://www.em.gov.lv/> apskatīts 2009.31. augusta
6. Skribans V. Būvmateriālu ražošanas un būvniecības ietekmējošie faktori Latvijā. Konferences Rūpniecības attīstība pārejas periodā materiāli. Rīga, RTU, 2000.- 110.-116. lpp.
7. Skribans V. Būvniecības tirgus novērtēšana jaunās ekonomikas apstākļos. Starptautiskās zinātniskās konferences "Izglītota sabiedrība un jaunā ekonomika kvalitatīvā mijiedarbībā" materiāli. Rīga, Banku augstskola, 2001.- 234.-240. lpp.
8. Skribans V. Construction demand: a model of research and forecast for Latvia from 2002 to 2025. LU raksti. Rīga, LU, 2003.- 90.-105. lpp.
9. Skribans V. Jaunā ekonomika un jaunie tirgi: pamatprincipi un veidošanās problēmas. Starptautiskās zinātniskās konferences "21. gadsimta universitāte" materiāli. Rīga, RTU, 2001.- 121.-127. lpp.

V. Skribans, Dr.oec.,
leading researcher;
Riga Technical University
Address: Meza Str. 1/7-107, Riga, LV-1048, Latvia
Mob. +(371)26429535;
valerijs.skribans@rtu.lv

V. Skribans. Iedzīvotāju būvniecības pieprasījuma salīdzināšana Latvijā un Eiropas Savienībā

Piedēja laikā Latvijas būvniecība pārdzīvoja būtiskas izmaiņas. Kopš 2002. gada nozarē bija novērojams pieaugums, kurš 2006-2007 gados pārauga bumā. 2008. gads raksturots no vienas puses ar buma turpinājumu pirmajā pusgadā un ar straujo lejupslīdi otrajā pusgadā. 2009. gadā būvniecības apjomi samazinājās uz trešdaļu, salīdzinot ar iepriekšējo gadu. Straujā lejupslīdi var izraisīt ilgstošo recesiju ne tikai būvniecības nozarē, bet arī visā tautsaimniecībā.

Būvniecības buma veidoja ilgstošs, nepārtraukts ekonomiskais pieaugums: iedzīvotāju ienākumi, labklājības līmenis pieauga, veidojās cerības uz turpmāku dzīves līmeņa pieaugumu. Līdz ar ekonomisko attīstību un dzīves līmeņa pieaugumu, esošais nekustamā īpašuma fonds palika mazs pieaugošajām tirgus prasībām. Ievērojot būvniecības procesa specifiku, tās ilgstošo raksturu, apmierināt pieaugošo pieprasījumu momentāni nebija iespējams. Līdz ar to bums izraisīja būvniecības produkcijas cenu pieaugumu. Buma laikā būvniecības izmaksas nebija pamatotas: algas būvniecībā bija tik lielas, ka darbinieki no pārējām nozarēm masveidā pārgāja strādāt būvniecības nozarē. Tas izraisīja kopējā algu līmeņa pieaugumu tautsaimniecībā. Tāpat buma laikā nozīmīgi samazinājās būvniecības produkcijas kvalitāte.

Lejupslīde norādīja visas šīs problēmas. Ja iepriekš bija iespējams palielināt nozares uzņēmumu peļņu vai likvidēt neefektīvas darbības zudumus, palielinot apgrozījumu, ceļot cenas utt., tad tagad šādā veidā palielināt

nozāres efektivitāti vairs nav iespējams. Tāpēc tagad būtiska nozīme ir būvniecības nozares efektivitātes paaugstināšanai, risinot problēmas, kas saistītas ar nozares pieprasījuma un piedāvājuma sabalansēšanu, nodrošināšanu ar darbaspēku, celtniecības jaudām un citiem resursiem, kā arī ar finansēšanu un kreditēšanu. Šis raksts ir veltīts iedzīvotāju būvniecības pieprasījuma analīzei. Rakstā izvērtēta būvniecības nozares darbība Latvijā un tā ir salīdzināta ar Baltijas valstīm un Eiropas Savienību. Apskatīti dzīvojamā fonda stāvoklis, būvniecības nozares dinamika un būvniecības pieprasījuma ietekmējošie faktori, tā sastāvā iedzīvotāju maksātspēja, vēlmes un vajadzības. Analīzes pamatā ir izstrādi priekšlikumi nozares darbības uzlabošanai.

Skribans V. Householders construction demand comparison for Latvia and European Union

Recently construction industry in Latvia has experienced substantial changes. Stable increase of construction since 2002 has transformed to a boom in 2006-2007. Year 2008 characterizes with continuation of the boom in first half-year and with the rapid downslide in the second half-year. In 2009 construction turnover fell on third compared with the previous year. The downslide can cause the protracted recession not only in construction industry, but also in the whole national economy.

The building boom was formed by the continuous economic increase: increase in income of population and increase of welfare provoked hopes on a further increase of the standard of living. Together with the economic development and increase of the standard of living, the actual real estate fund became too small for market requirements. Taking into account specifics of construction process, its durable character, it was not possible to satisfy the increased demand. Therefore the boom caused the increase in prices of building products. Building costs were not grounded during the boom: wages in construction were so large, that workers from other industries passed in to construction. It caused the increase of wages in the whole national economy. Similarly during the boom quality of building products diminished considerably.

Downslide shows all these problems. If previously it was possible to increase profits on enterprises in construction industry or to eliminate losses of ineffective activities by increasing the turnover, prices, etc. then now it is not possible anymore. Therefore now a substantial importance gains the increase in construction industry efficiency, solving problems, which are connected with the balance of demand and supply, labor force, construction utilities and other resources, as also with financing and crediting.

In the paper construction demand in Latvia is comprehensively evaluated and compared with the Baltic States and the European Union. State of dwelling funds and factors influencing demand, including solvency of population, desires and necessities are presented. Basing on the analysis, suggestions for improvements in the industry activities are elaborated.

Скрибанс В. Сравнение строительного спроса для домохозяйств Латвии и Европейского союза

В последнее время строительство Латвии пережило существенные изменения. С 2002 года в отрасли наблюдался значительный прирост, который 2006-2007 в годах перерос в строительный бум. 2008 год характеризуется с одной стороны продолжением бума в первое полугодие и быстрым спадом во втором полугодии. Быстрый спад может вызвать длительную рецессию не только в строительной отрасли, но также и во всем народном хозяйстве.

Строительный бум был вызван непрерывным экономическим ростом: увеличение дохода, рост благосостояния населения сформировали надежды на дальнейшее увеличение уровня жизни. Вместе с экономическим развитием и повышением уровня жизни, имеющийся жилищный фонд стал слишком мал для требований рынка. Учитывая специфические особенности строительного процесса, его длительный характер, не было возможно удовлетворить приросшие потребности. Это вызвало повышение цен на строительную продукцию. Издержки строительного производства не были обоснованы во время бума: заработная плата в строительстве была настолько велика, что сотрудники из других отраслей массово переходили в строительство. Это вызвало увеличение заработной платы в целом народном хозяйстве. Так же во время бума качество строительной продукции значительно уменьшилось.

Кризис обозначил данные проблемы. Если ранее было возможно увеличить прибыль или устранить потери от неэффективных действий, увеличивая товарообороты, цены, и т.д. то теперь это больше не возможно. Поэтому теперь особенно важно увеличение эффективности строительства, решая проблемы баланса спроса и предложения, обеспечения рабочей силы, строительных мощностей и других ресурсов, как также с проблемами финансирования и кредитования.

В статье всесторонне оценен строительный спрос в Латвии, он сравнен со странами Балтии и Европейским Союзом. Рассмотрены данные жилищного комплекса, динамика строительства и факторы, влияющие на спрос в строительстве, в том числе платежеспособность жителей, их желания и потребности. На основе анализа даны предложения для улучшения работы отрасли.